

Berlin – Lankwitz

## Charmantes Wohnhaus auf großzügigem Grundstück in FU-Nähe

????????? ??????????: 25331020



🏠 KI-basiertes Homestaging

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 679.000 EUR • ??????????: ca. 165 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 720 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25331020 - 12249 Berlin – Lankwitz

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25331020 - 12249 Berlin – Lankwitz

?? ??? ??????

???????? ??????????	25331020	????? ???????	679.000 EUR
????????????	ca. 165 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	8	????????????????	????????????????
????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	1933	????? ?????????????	2006
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????	????????	???????
		????????????	????????????
		????????	????????, ??????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 25331020 - 12249 Berlin – Lankwitz

?????????????? ????????????

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	24.12.2034	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	374.36 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	?????	??????????????	H
		????????????????	
		????????????????	
		????? ??????????????	2002
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25331020 - 12249 Berlin – Lankwitz

?? ?????????



???????? ??????????: 25331020 - 12249 Berlin – Lankwitz

?? ?????????





???????? ??????????: 25331020 - 12249 Berlin – Lankwitz

?? ?????????



???????? ??????????: 25331020 - 12249 Berlin – Lankwitz

?? ?????????





???????? ?????????: 25331020 - 12249 Berlin – Lankwitz

?? ?????????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 81 45 46 90



???????? ??????????: 25331020 - 12249 Berlin – Lankwitz

?? ?????????



???????? ??????????: 25331020 - 12249 Berlin – Lankwitz

?? ?????????



???????? ??????????: 25331020 - 12249 Berlin – Lankwitz

?? ?????????

**VP VON POLL FINANCE**

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Sachverständiger für Immobilienkreditvermittlung (BK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto:oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de)  
VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz  
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Finanzinstitute im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

???????? ??????????: 25331020 - 12249 Berlin – Lankwitz

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein charmantes Wohnhaus aus dem Jahr 1933 auf einem großzügigen Grundstück von ca. 720 m<sup>2</sup>. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt acht Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Die Aufteilung des Hauses ist aktuell in zwei Wohnungen, was zusätzliche Flexibilität bietet. Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was interessierten Käufern die Möglichkeit bietet, ihre individuellen Vorstellungen und Wünsche bei der Gestaltung zu verwirklichen. Das Gebäude erstreckt sich über zwei Etagen und zeichnet sich durch eine klassische Architektur aus, die für die Baujahre typisch ist. Die Raumaufteilung ist funktional und bietet ausreichend Platz für Singles, Paare oder für eine Familie. Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich, der Zugang zu den Wohnzimmern sowie zur Küche und zu einem der Badezimmer bietet. Zudem gibt es hier ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Die obere Etage beherbergt zusätzliche Schlafräume sowie ein weiteres Badezimmer. Diese Zimmer bieten genügend Raum für Kinder-, Arbeits- oder Hobbyzimmer. Es ist zu beachten, dass die obere Etage derzeit vermietet ist, was das Objekt auch für Kapitalanleger interessant machen könnte. Mit insgesamt acht Zimmern bietet das Haus eine flexible Raumaufteilung, die sich an die unterschiedlichsten Bedürfnisse anpassen lässt. Ein besonderer Vorteil dieses Anwesens ist das großzügige Grundstück, das zahlreiche Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Hier können Gartenliebhaber ihrer Kreativität freien Lauf lassen oder Familien mit Kindern haben reichlich Platz zum Spielen und Entspannen im Freien. Zusätzlich gibt es einen Außenstellplatz für ein Fahrzeug auf dem Grundstück. Das Haus wurde im Jahr 2006 in verschiedenen Bereichen modernisiert, so dass sich das Gebäude in einem guten Zustand befindet. So wurden 2005/2006 die Fenster im Ober- und Untergeschoss erneuert, u.a. durch hochwertige Kunststofffenster mit 5-Kammer-Profil und 2-fach-Verglasung. Auch die Rückwand des Hauses wurde um ca. 10 cm gedämmt, was zur Verbesserung der Energieeffizienz beiträgt. Auch die Bäder wurden umfangreich saniert: Das Bad im Obergeschoss wurde um das Jahr 2000 komplett erneuert, das Bad im Erdgeschoss wurde um das Jahr 2015 komplett erneuert, einschließlich der Badewanne, die im Jahr 2020 komplett erneuert wurde. Der Weg zum Hauseingang und die Terrasse wurden 2010 neu gepflastert und abgedichtet, das Treppenhaus wurde 2012 modernisiert, indem Geländer, Bodenbelag und Wände erneuert wurden. Schließlich wurde 2006 das Dach der Garage saniert. Das Haus ist zudem vollunterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Hobby, Werkstatt oder Lager. So bietet diese Immobilie nicht nur Geschichte und Charakter, sondern auch viele Möglichkeiten, sie nach eigenen Vorstellungen weiter zu gestalten und auszubauen.



Hinsichtlich der Lage besticht die Immobilie durch eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die Infrastruktur der Umgebung. Die Nähe zur Freien Universität Berlin, insbesondere zum Campus Lankwitz, macht die Immobilie auch für Studierende und Universitätsmitarbeiter besonders interessant. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Alltag sowohl für Singles, Paare als auch für Familien erleichtert.

???????? ??????????: 25331020 - 12249 Berlin – Lankwitz

????????????????? ??? ???? ?????

- Zwei Küchen
- Zwei Bäder mit Duschen
- Wintergarten im Erdgeschoss
- Terrasse im Obergeschoss
- Parkett in allen Wohnräumen
- Speisekammer im Obergeschoss
- Kunststofffenster
- Garage
- Stellplatz
- Garten

??????? ????????: 25331020 - 12249 Berlin – Lankwitz

??? ??? ??? ????????????

Lankwitz gilt im Ganzen als eine angenehme Wohngegend. Im Norden und Süden des Ortsteils liegen Einfamilienhausgebiete, darunter auch das Lankwitzer Komponistenviertel, dessen Bauten größtenteils den Krieg überstanden. Ende des 19. Jahrhunderts wurde zunächst das nordwestlich des Bahnhofs Lankwitz gelegene, so genannte Rosenthalsche Viertel mit Villen bebaut; heute wird es wegen der dort vorherrschenden Straßennamen als Komponistenviertel bezeichnet. In den darauf folgenden Jahrzehnten folgte südlich des Komponistenviertels das Zietenmannsche Viertel, das wegen der einfacheren Bebauung auch als Klamottenviertel firmierte. Noch weiter südlich folgte dann das Thüringer Viertel, das auch Kleinkleckersdorf genannt wurde, weil es etwas abgelegen lag. Nach dem 2. Weltkrieg wurden nach und nach alle Baulücken geschlossen, so dass es heute in Lankwitz keine Brachflächen mehr gibt. Mehrere Neubaukomplexe entstanden in den 50er-Jahren um den Gemeindepark. Für ausreichend Naherholung sorgt der Gemeindepark Lankwitz der auch über einen Sportplatz, eine Minigolfanlage und ein Wildgehege verfügt. Die Parkanlage und das Tiergehege laden zum Beobachten von Enten, Ziegen und Rotwild ein. Der romantische See, ein Kinderspielplatz und ein "Trimm-dich-Pfad" runden das Angebot ab. Darüber hinaus lässt sich auf den Spazierwegen entlang des Teltowkanals entspannen. Lankwitz ist durch die S-Bahn-Linie S 25 an die Berliner City angeschlossen. Das wichtigste Verkehrsmittel für die meisten Lankwitzer ist allerdings der Bus. Eine besonders starke Nachfrage gibt es bei den Buslinien zwischen Rathaus Steglitz und dem Umsteigepunkt Lankwitz Kirche, von dem aus sich die beliebte Einkaufsmeile Schloßstraße in Steglitz erreichen lässt.

??????? ???????: 25331020 - 12249 Berlin – Lankwitz

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.12.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 374.36 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist H.  
GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25331020 - 12249 Berlin – Lankwitz

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Breisgauer Straße 2 ?????????? - Nikolassee / Wannsee  
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)